

MODAL SOSIAL PENGEMBANG PERUMAHAN ANGGOTA APERNAS

Diemas Sultonidzikri

Program Studi S1 Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
diemassultonidzikri@mhs.unesa.ac.id

Arief Sudrajat

Program Studi S1 Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
ariefsudrajat@unesa.ac.id

Abstrak

Angka *backlog* atau kekurangan akan perumahan ada pada angka 15 juta unit yang tidak bisa dipenuhi oleh pemerintah. Hal itu membuat banyak pengembang kecil pendatang baru yang melihat peluang dari kondisi tersebut. Pengembang kecil itu sebelumnya menekuni bidang lain yang berbeda-beda seperti guru, kontraktor, pegawai swasta dan lain-lain. Kelemahan dari pengembang tersebut adalah tidak kuatnya modal finansial mereka yang membuat mereka menonjolkan cara lain agar bisa bertahan, seperti menggunakan modal sosial yang mereka miliki. Tujuan penelitian ini adalah ingin mengetahui bagaimana *developer* memanfaatkan modal sosial yang dimiliki untuk bisnisnya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, pendekatan modal sosial Robert Putnam. Hasil dari penelitian ini diketahui jaringan sosial dalam pekerjaan *developer* meliputi Pemilik lahan, pemerintah, perbankan, dan *user*, serta jaringan opsional lain. Jaringan dibungkus dengan *trust* kekerabatan, percaya diri dan berpenampilan baik, dan komitmen. Adapun Asosiasi Pengembang Rumah Sehat Sederhana Nasional (APERNAS) adalah sebagai pemberi nilai dan sanksi sebagai batasan *developer* dalam bekerja.

Kata Kunci : *Pengembang Kecil, Modal Sosial, Kualitatif*

Abstract

The backlog or lack of housing is 15 million units which cannot be met by the government. This makes many small newcomers who see opportunities from these conditions. The small developer previously pursued different fields such as teachers, contractors, private employees and others. The weakness of the developer is their lack of financial capital which makes them accentuate other ways to survive, such as using social capital they have. The purpose of this research is to find out how developers use social capital owned for their business. This study uses a qualitative method, Robert Putnam's approach to social capital. The results of this study are social networks in developer work include landowners, government, banking, and users, as well as other optional networks. The network is wrapped in kinship trust, confidence and good looks, and commitment. The APERNAS is a provider of value and sanctions as a limitation for developers in working.

Keywords: *Small Developer, Social Capital, Qualitative*

PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat akan rumah saat ini sedang menjadi fokus pemerintah untuk diselesaikan. Angka kebutuhan rumah yang tinggi tidak bisa ditutupi oleh pemerintah. Tahun 2015 *backlog* (defisit kekurangan rumah) berada pada angka 15 juta unit. Tanggal 29 April 2015 akhirnya pemerintah mengeluarkan program sejuta unit rumah. Program ini dimaksudkan menstimulus pemerintah daerah dan pengembang perumahan membangun lebih banyak rumah yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Isi dari program itu adalah pemberian subsidi kepada perumahan-perumahan yang dibangun, penyederhanaan ijin dan penghapusan peraturan-peraturan yang menjadi penghambat bagi pengembang perumahan untuk memperbanyak proyeknya. (Kementrian PUPR, 2016) Adanya program 1 juta rumah pemerintah pusat tersebut ternyata membawa angin segar bagi para

pengembang property atau developer. Pengembang property berlomba-lomba untuk mengembangkan perumahan bagi masyarakat ber-penghasilan rendah.

Masyarakat tertarik untuk menjadi *developer* perumahan karena keuntungan yang menjanjikan disetiap kenaikan harga perumahan. Keuntungan yang menggiurkan itulah sebagian masyarakat akhirnya memutuskan meninggalkan profesi awal diantaranya guru, pekerja swasta, kontraktor dan sejenisnya menjadi *developer*. Sementara itu juga terdapat kelemahan dari profesi ini khususnya bagi developer pendatang baru dari sisi keterbatasan modal. Keterbatasan modal ini membuat mereka mengandalkan cara lain dalam mengembangkan usahanya yakni dengan memanfaatkan modal sosial yang dia miliki.

Menurut Putnam dalam Sunyoto (2018) Modal sosial adalah corak-corak kehidupan sosial jaringan, nilai norma dan kepercayaan yang menyanggupkan

para partisipan untuk bertindak bersama lebih efektif untuk mengejar tujuan bersama. *Developer* memanfaatkan hubungan sosial yang dimiliki dalam menjalankan usahanya untuk berkembang.

Penelitian ini menjadikan teori modal sosial dari perspektif Robert Putnam sebagai landasan teori. Perspektif yang dikemukakan oleh Putnam terdapat 3 unsur dasar yang berkaitan dengan modal sosial. Pertama adalah jaringan sosial yang digunakan untuk meningkatkan dan memanfaatkan relasi sosial sebagai sumber daya yang diinvestasikan untuk memperoleh keuntungan ekonomi. Semakin luas jaringan sosial yang dimiliki semakin mudah pula dalam mengembangkan apa yang diinginkan. Hal ini juga berlaku dalam dunia *developer* dimana semakin banyak jaringan yang bisa dimanfaatkan akan semakin mudah untuk menjadi *developer*. Pemanfaatan jaringan sosial juga akan meminimalisir kebutuhan modal.

Jaringan sosial itu dibalut oleh unsur kedua yang dikemukakan oleh Putnam, yakni *trust* atau kepercayaan. *Trust* menjadi unsur perekat dari hubungan jaringan sosial yang dibangun oleh *developer*. *Developer* sebagai pihak yang diberi kepercayaan harus menggunakan cara-cara tersendiri agar mendapatkan kepercayaan dari pihak-pihak atau aktor-aktor yang terkait. Adanya Kepercayaan akan berdampak baik kepada hubungan *developer* dengan aktor yang dibangun. Kepercayaan juga dapat melancarkan pekerjaan *developer* sampai tugas dan tanggung jawab *developer* membangun perumahan selesai.

Unsur ketiga adalah nilai dan norma. Putnam menjelaskan nilai dan norma berperan penting untuk mengontrol dan membatasi bentuk-bentuk perilaku yang berkembang di dalam masyarakat. Kaitannya dengan penelitian ini adalah APERNAS (Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana Sehat Nasional) yang memberikan nilai & norma bagi pengembang kecil dalam bekerja. APERNAS didirikan pada tanggal 23 februari 2009. APERNAS berisikan *developer* kecil yang 100% anggotanya hanya membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). APERNAS adalah asosiasi pengembang yang peduli terhadap program pemerintah dalam memenuhi kebutuhan rumah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Bogdan dan Taylor mengemukakan bahwa inti dari penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati (Moleong, 2002).

Landasan pokok pendekatan kualitatif pada penelitian ini menggunakan perspektif modal sosial

milik Robert Putnam. Perspektif Putnam mengacu kepada bagaimana individu atau kelompok menggunakan modal sosial yang dimiliki dalam kehidupan sosialnya. Perspektif Putnam mengemukakan 3 unsur penting dalam modal sosial yakni adanya jaringan yang berbentuk hubungan, kepercayaan yang dibangun, dan norma dan nilai yang digunakan. Perspektif Putnam dikatakan relevan untuk menganalisis penelitian ini karena pembahasan lebih pada jaringan-jaringan sosial yang memengaruhi produktifitas & efektifitas *developer* dalam menjalankan usahanya. Jaringan-jaringan itu bisa terjalin karena *trust* yang terbentuk antar aktor saling menguatkan. Norma dan nilai juga menjadi pendekatan yang akan diteliti bagaimana APERNAS sebagai asosiasi memberikan nilai norma pada anggotanya untuk dijadikan pedoman mereka dalam bekerja.

Subjek dari penelitian ini adalah pengembang perumahan (*developer*) yang memiliki keanggotaan di APERNAS. Alasan memilih *developer* APERNAS adalah karena APERNAS merupakan wadah dari *developer* perumahan berskala kecil.

Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan wawancara mendalam dan teknik observasi. Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah model milik Miles dan Huberman, yang pada pandangannya analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung terus menerus hingga data tersebut jenuh.

PEMBAHASAN

Jaringan Sosial

Developer memanfaatkan jaringan sosial yang dimiliki untuk membantu *developer* dalam menjalankan tugas-tugasnya. Hubungan yang dijalin bisa hubungan formal maupun informal. Jaringan sosial digunakan untuk meningkatkan dan memanfaatkan relasi-relasi sosial sebagai sumber daya yang diinvestasikan untuk memperoleh keuntungan ekonomi atau manfaat sosial.

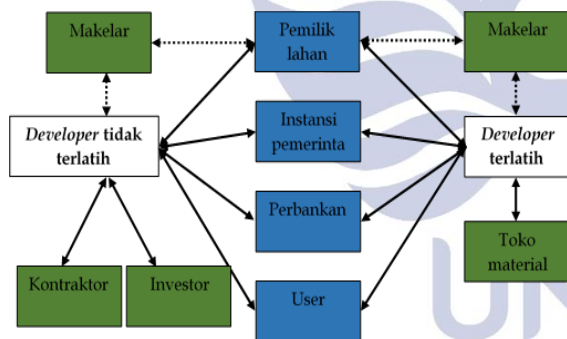
Developer dalam mengembangkan pola jaringannya terdapat perbedaan yang bisa yang bisa dikategorisasikan menjadi 2 golongan yaitu *developer* terlatih dan *developer* tidak terlatih.

Developer terlatih adalah *developer* yang latar belakang pendidikannya memang mempelajari keilmuan pembangunan, yang banyak diaplikasikan dalam pekerjaan *developer*. Secara garis besar pekerjaan *developer* akan banyak berurusan dengan kontruksi pembangunan, desain, tata letak yang membutuhkan pendidikan khusus di bangku perkuliahan. Seperti contohnya, teknik sipil, teknik pembangunan dan arsitektur. *Developer* tidak terlatih adalah *developer* yang latar belakang pendidikannya tidak memiliki kaitan dengan pekerjaan *developer*.

Kelemahan dalam latar belakang pendidikan yang dirasakan itu tidak menjadi penghalang *developer* tidak terlatih untuk menjadi *developer*. *Developer* tidak terlatih menontolkan kemampuan yang mereka miliki berdasarkan bidang mereka masing-masing. Contohnya Mismiyati (44) dan Edhy (49) yang menonjolkan ilmu marketing, dan Sudrajat (43 tahun) yang merupakan seorang guru. *Developer* tidak terlatih menutupi kelemahan mereka dengan mempekerjakan orang lain.

Perbedaan diantara 2 golongan *developer* ini terdapat pada pola jaringan sosial yang dimanfaatkan. *Developer* terlatih hanya melakukan hubungan sosial dengan beberapa beberapa aktor kuat. Aktor itu adalah pemilik lahan sebagai penyedia lahan, instansi pemerintah sebagai legalitas dan perijinan, perbankan sebagai permodalan dan user sebagai konsumen. Aktor-aktor diatas juga digunakan oleh *developer* tidak terlatih, tetapi bedanya *developer* tidak terlatih juga menggunakan aktor lain dalam jaringan mereka seperti kontraktor, makelar tanah, dan investor. *Developer* memerlukan tambahan jaringan tersebut untuk menutupi ketidakmampuan mereka dalam beberapa bidang yang *developer* terlatih miliki. Contohnya kemampuan kontruksi yang dimiliki kontraktor dan investor dibutuhkan untuk menutupi kekurangan finansial.

Bagan pola jaringan *developer* APERNAS



Trust (Kepercayaan)

Kepercayaan adalah unsur perekat dari hubungan jaringan sosial yang dibangun oleh *developer*. Kepercayaan akan berdampak positif kepada hubungan *developer* dengan aktor-aktor terkait. Strategi yang dilakukan *developer* agar mendapatkan kepercayaan pun berbeda-beda. Cara pertama untuk mendapatkan *trust* adalah memanfaatkan kekerabatan (kinship) yang dimiliki. *Developer* sering menggunakan jaringan keluarga atau kekerabatan untuk memudahkan interaksi, koneksi, dan kerjasama antara keduanya. Kerabat atau keluarga dianggap sebagai jalan pintas agar tidak perlu susah-susah menjalin kepercayaan baru dengan orang lain. Contohnya Mismiyati (44 tahun) menggunakan

pamannya untuk menggambar *site plan*, Jaet Fathoni (53 tahun) memanfaatkan lahan yang dimiliki keluarganya, Edhy (49 tahun) menjadikan pamannya sebagai kontraktor. Cara yang kedua agar timbul *trust*, adalah *developer* harus percaya diri dan berpenampilan baik. *Developer* harus percaya bahwa dirinya mampu menjadi seorang *developer* yang baik. *Developer* tidak akan mendapatkan kepercayaan dari jaringan-jaringannya apabila *developer* itu sendiri kurang percaya diri.

Developer juga harus berpenampilan baik. *Developer* tidak boleh asal-asalan dan tampil apa adanya saat bertemu dengan jaringan-jaringan yang membantunya. Hal itu semata-mata dilakukan agar menumbuhkan kepercayaan diri dan membuat jaringan tersebut segan pada dirinya. Setelah kepercayaan muncul antara *developer* dan jaringan-jaringan didalamnya akan muncul manfaat yang dirasakan *developer*. Manfaat itu adalah kemudahan-kemudahan yang bisa membuat proyek yang sedang dikerjakan oleh *developer* menjadi lebih ringan tugasnya. Manfaat yang dirasakan antara lain akan semakin banyak pemilik tanah yang menawarkan tanahnya. Manfaat dari instansi pemerintah akan ada kemudahan-kemudahan pengurusan ijin. Manfaat dari pihak bank akan semakin banyak bank yang menawarkan pinjaman atau kenaikan pinjaman yang diberikan dan manfaat dari calon *user* yang banyak berminat. Setelah *trust* terjalin dan *developer* telah merasakan manfaat dari adanya *trust* tersebut selanjutnya adalah bagaimana supaya *trust* yang terjalin itu bisa bertahan lama. Berdasarkan penggalian data yang telah dilakukan muncul satu kata kunci yang disebutkan oleh semua informan yang diwawancarai. Kata kunci itu adalah komitmen. *Developer* harus memiliki komitmen yang dipegang dalam setiap pengambilan keputusan. Modal sosial yang tidak kuat atau lemah tidak akan bisa bertahan lama ketika tidak ada komitmen kuat dari masing-masing jaringan, basis ikatan sosial yang tidak jelas dan kabur.

Nilai Dan Norma

APERNAS yang menjadi wadah berkumpulnya *developer-developer* perumahan bersubsidi memiliki nilai dan norma yang ditekankan kepada seluruh anggotanya. Nilai & norma pertama yang ditekankan kepada anggota-anggotanya adalah tidak selalu mengejar keuntungan, tetapi juga harus ada niat dalam diri *developer* untuk membantu masyarakat. Terlebih lagi yang dibangun adalah perumahan bersubsidi yang peruntukannya untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Nilai & Norma kedua adalah kejujuran dan berani. *Developer* harus jujur dalam pekerjaannya. Komitmen yang *developer* janjikan kepada *user* harus

ditepati dan dijalankan. Progres pembangunan akan terus dipantau oleh para *user* perumahan, jadi waktu pembangunan harus tepat waktu dari jadwal yang dijanjikan dan tidak boleh molor. Hal itu bisa membuat reputasi yang baik bagi *developer* dan mengurangi komplain yang ditujukan kepada *developer*.

APERNAS sebagai asosiasi juga selalu mensinergikan saling dukung antar anggotanya yang berhubungan dengan perumahan, saling berbagi isu-isu mengenai peraturan-peraturan baru yang diberlakukan oleh pemerintah, dan saling berbagi cerita dan pengalaman tentang kesulitan-kesulitan yang dihadapi agar bisa diselesaikan bersama.

PENUTUP

Simpulan

Modal sosial memiliki 3 parameter yang dapat mewakili tindakan *developer* dalam memanfaatkan modal sosialnya. Pertama adalah jaringan sosial (*social Network*), *developer* memanfaatkan jaringan sosial yang dimilikinya agar mendapatkan kemudahan-kemudahan. Adapun jaringan sosial atau relasi sosial yang berada di sekitar *developer* saat bekerja adalah pemilik lahan, perbankan, instansi pemerintah, user, broker tanah, toko bangunan, kontraktor, dan investor. Kerjasama-kerjasama yang terjadi bisa terjalin apabila parameter kedua dalam modal sosial yang dijelaskan oleh Robert Putnam ada, yakni *trust* (kepercayaan). Cara *developer* mendapatkannya adalah dengan memanfaatkan kekerabatan, kepercayaan diri dan berpenampilan baik. *Trust* dijaga dengan komitmen yang dimiliki *developer*. Nilai dan norma yang ditekankan oleh APERNAS adalah jangan 100% mengejar keuntungan, kejujuran dan berani, dan saling bantu antar anggota.

DAFTAR PUSTAKA

Bps.go.id. Sensus Penduduk 2010.

<https://sp2010.bps.go.id>. (diakses 02 April 2017)

Damsar. 2000. *Sosiologi Ekonomi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Majalah MAISONA. 2016. Kementrian Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat. Vol.10 <http://perumahan.pu.go.id/ditpnp/assets/uploads/maisona/maisonal.pdf> (diakses pada tanggal 21 September 2017)

Moleong, Lexy J. 2002. *“Metodologi Penelitian Kualitatif”*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Usman, Sunyoto. 2018. *“Modal Sosial”*. Jogjakarta: Pustaka Pelajar

Field, John. 2010. *Modal Sosial*. Bantul: Kreasi Wacana